最高法院民事判決

111年度台上字第320號

上　訴　人　金安年建設股份有限公司

法定代理人　劉賴偉
訴訟代理人　陳明暉律師
　　郭令立律師
上　訴　人　張峻瑋
訴訟代理人　許兆慶律師
複 代理 人　翁嘉均律師
訴訟代理人　林欣頤律師
　　高子淵律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，兩造對於中華民國110年7月21日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度上更一字第31 號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人金安年建設股份有限公司（下稱金安年公司）主張：伊與第一審共同原告劉賴偉（業受敗訴判決確定）及訴外人賴劉潔、賴月櫻（下稱劉賴偉等3人）於民國85年6月24日簽訂合建分售契約，約定由劉賴偉等3 人提供坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），由伊出資合建系爭大樓共同銷售，86年1月15日將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0 號房地（下稱系爭房地）、編定為82號之法定停車位（下稱82號車位）出售予訴外人魏銓樟，復於88年間與魏銓樟協議將該車位更換為地下1樓編號75號車位（下稱75號車位）；系爭房地及75 號車位嗣輾轉出售、登記予訴外人詹東山、詹坤霖，依伊與各承購戶簽訂之房屋買賣契約書第22條（下稱22條約定）、第23條約定，伊仍保有82號車位之所有權及使用權，且該車位非房屋買賣契約書第4條約定（下稱4條約定）之空地或公共設施，非屬詹坤霖得使用之範圍。詎詹坤霖之配偶即對造上訴人張峻瑋竟將車輛停放82

號車位即系爭土地上如原判決附圖A1、A2（下稱A1、A2）所示部分，已侵害伊就82號車位之所有權、使用權。另伊雖非系爭土地之共有人，但為系爭大樓內門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱237號房屋）所有權人，A1、A2土地屬系爭大樓共用部分，依公寓大廈管理條例第9條第1項、民法第425條之1第1項規定，伊得使用收益A1、A2土地。爰先位依民法第767條、第821條規定及22條約定，並於原審追加依民法第831條規定，請求張峻瑋將其停放於A1、A2土地上之車輛移除，將該土地返還予伊使用。並於原審追加備位之訴，依民法第767條、第821條規定，求為命張峻瑋返還A1、A2土地予系爭土地全體共有人之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

上訴人張峻瑋則以：A1、A2位在系爭房屋1樓前之法定空地，金安年公司非系爭土地所有權人，其依土地所有權人身分請求返還該土地，當事人不適格。又詹坤霖依4條約定得使用A1、A2土地，該土地與82號車位，僅有部分重疊，不屬系爭大樓共用建物（下稱系爭共用建物），即非系爭大樓之公共設施，依4條約定歸1樓屋主詹坤霖管理使用，伊為詹坤霖之配偶，經詹坤霖同意停放車輛，非無權占有等語，資為抗辯。

原審維持第一審就金安年公司請求張峻瑋移除車輛，返還土地予己使用之敗訴判決，駁回金安年公司之上訴；就金安年公司於原審追加之訴部分，判命張峻瑋將其停放於A1、A2土地之車輛移除，駁回金安年公司其餘追加之訴，無非以：金安年公司與劉賴偉等3人簽訂合建分售契約，約定由劉賴偉等3人提供系爭土地，金安年公司出資合建系爭大樓並共同銷售；金安年公司於86年間出售系爭房地及82號車位予魏銓樟、88年間與魏銓樟協議將82號車位更換為75號車位；魏銓樟於99年5月間將系爭房地及75號車位出售予詹東山，詹東山再將之登記予詹坤霖名下。金安年公司現為237號房屋（包含附屬之系爭共用建物）之所有權人，但非系爭土地共有人；系爭土地為系爭大樓之建築基地，A1、A2為建築物本身所占用地面以外空地，屬共用部分法定空地，非位於建築物內，依新北市板橋地政事務所109年12月21日函記載：…

登記之停車位編號為地下三層1至32號、地下二層33至35號、地下一層56至75號共計75位。至本案竣工圖說標明位於建築外、非屬使用執照面積檢討範圍之編號76至82號之停車位等語，金安年公司主張其為系爭大樓建物區分所有人，取得A1、A2土地所有權，得本於土地所有權人身分，依民法第767條、第821條規定，請求張峻瑋將A1、A2土地返還予其1人或全體土地共有人云云，自不可採。又金安年公司為系爭大樓建物區分所有人，得依公寓大廈管理條例第9條第1項規定，按其共有之應有部分比例，對法定空地享有使用收益之權，並得於該權益受到妨害時請求排除之。金安年公司出售系爭大樓時，於4條約定：公共設施以地政機關登記之共同使用面積為準，壹樓空地除公共設施外，平時歸壹樓管理使用；22條約定：本大廈地下室公共設施及其他公共設施係按甲方（即買方）建物權狀建物面積欄之主建物面積比例持分所有。其餘部份之所有權及使用權屬乙方（即金安年公司）所有，其出售使用由乙方自由處理。未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含法定停車位之持分面積，已確認並同意對本預售屋之地下室法定、增設、獎勵之車位無任何權利。另金安年公司與魏銓樟簽立「壹樓空地使用權同意書」（下稱系爭同意書）約定：「立同意書人無條件同意壹樓空地使用權歸壹樓房屋所有權人單獨管理及使用」等字，堪認區分所有人間業已透過建商與各承購戶合意成立分管契約，約定系爭大樓1樓空地除公共設施以外部分，歸由1樓住戶管理使用，就系爭大樓地下室公共設施及其他公共設施則約定由區分所有人按持分比例所有，其餘部分所有權及使用權則屬金安年公司（下稱系爭分管約定），與公寓大廈管理條例第7條規定無違，非法所不許。張峻瑋之配偶詹坤霖輾轉買受系爭房地，知悉上開約定，兩造同受系爭分管約定之拘束。又A1、A2土地僅一部屬82號車位，則張峻瑋占有使用劃設為82號車位之法定停車位（下稱系爭車位）及非屬法定停車位（下稱系爭空地）。所謂法定停車位係建築物依都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第59條及其他有關法令必須設置

之停車位，故系爭車位屬公共設施，詹坤霖依系爭分管約定無管理使用權、金安年公司亦不能依22條約定取得專用或處分權，而應由區分所有人全體共有。系爭空地雖歸由系爭房屋所有人使用，然應依其設置目的及通常使用方法為之，且不得違反相關法令規定及分管契約約定，系爭同意書雖未限制系爭房屋所有人不得停車，惟系爭大樓業已於基地上劃設編號76號至82號法定停車位，及於地下室劃設編號1號至75 號法定停車位，堪認系爭房屋所有人基於系爭分管約定，得使用1 樓空地，並不包括停車。金安年公司本於系爭大樓建物區分所有人就此共用部分所享之使用收益權，依民法第767條第2項、第821條、第831條規定，請求張峻瑋將停放於A1、A2土地之車輛移除，當屬有據。系爭分管約定尚未終止，系爭房屋所有人仍有繼續分管系爭空地之權利，而金安年公司僅得按其區分所有比例，為區分所有人全體之利益為回復準共有物之請求，無從請求張峻瑋將系爭車位之土地返還予其 1 人或系爭土地全體所有權人等詞，為其判斷之基礎。

惟按公寓大廈管理條例第9條第2項、第3 項分別規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定」。是公寓大廈區分所有人約定部分法定空地供特定區分所有人使用者，該特定區分所有人自得在不違反上開法條規定之範圍內，依其設置目的及通常使用方法與約定為使用，不得擅自變更用途。又建築法第11條關於建築基地應留設法定空地之規定，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益。查系爭大樓區分所有人間已透過建商即金安年公司與各承購戶合意成立系爭分管約定，約定系爭大樓1 樓空地除公共設施以外部分，歸由1 樓住戶（現為張峻瑋之配偶詹坤霖）管理使用，就系爭大樓地下室公共設施及其他公共設施則約定由區分所有人按持分比例所有，其餘部分所有權及使用權則屬金安年公司。82號車位為法定停車位，且設於法定空地，張峻瑋所占用之A1、A2土地，包含系爭空地、系爭車位即82號車位之

一部，為原審所認定，則詹坤霖依系爭分管約定就系爭空地專用權之內容為何？另依22條約定之文義，不過係排除未承購法定停車位之區分所有人對法定停車位之權利，詹坤霖縱未買受1樓之法定停車位，對該法定停車位雖無任何權利，但是否得憑該約定即謂詹坤霖不得在其分管之系爭空地為停車使用？非無疑義。又系爭空地現由張峻瑋停車，是否違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令？其對系爭大樓區分所有人出入系爭大樓有無造成妨害或公共危險之虞？原審胥未認定，遽以詹坤霖使用系爭空地之權利，不包括停車，而為不利於張峻瑋之認定，自嫌速斷。另系爭大樓為金安年公司興建、出售，且金安年公司屢稱82號車位原由伊於86年間出售予詹坤霖之前手魏銓樟，嗣於88年間以地下1樓之75號車位，換回魏銓樟之82 號車位等語，並為張峻瑋所不爭（見原審卷卷㈡第20頁、第31頁、第33頁），且詹坤霖持有系爭大樓地下1層所有權狀權利範圍亦載明含75 號車位（見一審卷第51頁），似見82號車位為金安年公司尚未出售之法定停車位。果爾，金安年公司依22條約定是否仍保有該車位之專用權？倘如原審所述，張峻瑋現占有該車位之一部，則金安年公司是否不得請求其返還該部分之土地？非無疑義。乃原審未遑細究，遽以82號車位屬公共設施為由，認金安年公司非82號車位專用權人，而為不利於金安年公司之認定，自嫌速斷。兩造上訴論旨，各自指摘原判決關己不利部分為不當，求予廢棄，均有理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第 477 條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　晉

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 111 年 10 月 3 日